

Indhold

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Selskabets væsentligste aktiviteter	8
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold	8
Risici	8
Usikkerhed ved indregning eller måling	9
Skat	9
Forventninger til fremtiden	9
Begivenheder efter balancedagen	9
Resultatopgørelse 1.1 – 31.12	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsaktieselskabet Dronningegården c/o PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
CVR. Nummer	62 91 36 14
Stiftelsesdato	3. marts 1943
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. januar 2023 – 31. december 2023
Bestyrelse	Michael Nellemann Pedersen Tomas Frydenberg Annegrete Birck Jakobsen Nicolai Ørnstrup Pilehave
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationselskab	PKA A/S Tuborg Boulevard 3 2900 Hellerup
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR. Nummer	33 77 12 31

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Dronningegården

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Dronningegården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ('regnskabet').

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde

Hellerup, den 7. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen

statsautoriseret revisor

mne24822

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Ejendomsaktieselskabet har til formål at opføre, eje og drive fast ejendom med henblik på at opnå langsigtet forrentning af den investerede kapital.

Som følge heraf betragtes ejendommen som en investeringsejendom. Selskabet har til hensigt at opretholde ejendommens værdi gennem løbende at udvikle, forbedre og vedligeholde ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 viser et resultat på -19.820 t. kr. og selskabets balancesum pr. 31.12.2023 udgør 407.106 t. kr., og en egenkapital på 389.815 t. kr.

Selskabet har i regnskabsåret forestået driften af selskabets ejendom og årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Udlejningen har været på et stabilt niveau og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er derudover påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi. Den samlede værdiregulering af ejendommen negativ.

Der har i året været en nettotilgang for i alt 548 t. kr.

Hovedtal	2023	2022	2021	2020	2019
Alle beløb i tusinde kr.					
Huslejeindtægter	19.750	19.420	18.695	17.032	17.159
Resultat af primær drift	-19.847	26.817	53.932	-15.430	27.270
Resultat af finansielle poster	27	127	177	21	16
Årets resultat	-19.820	26.944	54.109	-15.409	27.286
Investering i materielle anlægsaktiver	548	1.885	1.906	2.422	1.211
Egenkapital	389.815	429.635	402.691	368.582	383.991
Balancesum	407.106	442.187	422.351	380.751	401.803

Nøgletal i %

Afkastgrad	-4,7	6,2	13,5	-4,0	6,9
Ejendomsinvesteringsgrad	100,0	99,3	100,0	99,4	100,0
Egenkapitalandel	95,8	97,2	95,3	96,8	95,6
Egenkapitalens forrentning	-4,8	6,5	14,0	-4,1	7,2

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Risici

Selskabets væsentligste risici er følgende:

Driftsmæssige risici

Omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Selskabets ejendom vedligeholdes løbende, hvilket reducerer risikoen for pludseligt stigende vedligeholdelsesudgifter.

Balance pr. 31. december

Aktiver

Alle beløb i tusinde kr.	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		406.933	438.891
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>406.933</u>	<u>438.891</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>406.933</u>	<u>438.891</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		53	86
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	3.210
Andre tilgodehavender		120	0
Tilgodehavender i alt		<u>173</u>	<u>3.296</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>173</u>	<u>3.296</u>
Aktiver i alt		<u>407.106</u>	<u>442.187</u>

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i tusinde kr.

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1.1.2023	5.542	404.093	20.000	429.635
Udbetalt udbytte			-20.000	-20.000
Overført af årets resultat		-19.820		-19.820
Egenkapital pr. 31.12.2023	5.542	384.273	0	389.815

Hvis 90% - reglen ikke opfyldes, vil selskabet indregne skat af årets resultat som henholdsvis skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdiberegningen efter DCF-modellen (Discounted Cash Flow) tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettoppengestrøm i en tiårig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres, samt en terminalværdi udover den 10-årige budgetperiode, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtægt er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet bygger på en individuel vurdering af ejendommen, herunder ejendomstype og anvendelsesmuligheder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, opdeling i ejerlejligheder, opførelses år mv. Afkastkravet er fastsat ud fra en forventning om at ejendommen vil kunne afhændes med salgsbestræbelser i en rimelig tidsperiode.

Diskonteringsfaktoren i budgetperioden for ejendommen fastsættes til afkastprocenten korrigeret for den langsigtede inflation.

Værdireguleringer på investeringsejendommen indregnes over resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning.

Øvrige poster i aktiverne

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

Øvrige poster i passiverne

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Udbytte som foreslås udbetalt for regnskabsåret, indregnes særskilt under egenkapitalen.

Nøgletal

Nøgletal i ledelsesberetningen er beregnet således:

Afkastgrad = Resultat af primær drift x 100 / Gennemsnitlig balancesum, ultimo

Ejendomsinvesteringsgrad = Investeringsejendomme, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalandel = Egenkapital, ultimo x 100 / Balancesum, ultimo

Egenkapitalens forrentning = Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Note 2
Lejeindtægter, investeringsejendomme

	2023	2022
Beboelse	17.473	17.305
Erhverv	2.277	2.115
Lejeindtægter, investeringsejendomme i alt	19.750	19.420

Note 3
Driftsomkostninger, investeringsejendomme

	2023	2022
Driftsomkostninger	2.340	2.435
Hensat til indvendig vedligeholdelse	556	573
Hensat til udvendig vedligeholdelse	2.388	2.388
Vedligeholdelse ud over hensat	-1.273	80
Vedligeholdelse, indvendig	-18	234
Driftsomkostninger, investeringsejendomme i alt	3.994	5.710

Note 4
Administrationsomkostninger

	2023	2022
Administrationshonorar til PKA A/S	565	452
Øvrige administrationsomkostninger	2.532	1.222
Administrationsomkostninger i alt	3.097	1.674

Bestyrelsen og direktionen er ikke aflønnet af selskabet.

Der har ikke været ansat personale i selskabet.

Administrationen af selskabets ejendomme varetages af DEAS A/S.

Note 5	
Materielle anlægsaktiver	Investerings-
	ejendomme
Kostpris pr. 1.1.2023	65.563
Tilgang	548
Kostpris pr. 31.12.2023	66.111
Værdireguleringer pr. 1.1.2023	373.328
Værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-32.506
Værdiregulering indregnet i egenkapitalen	0
Værdiregulering pr. 31.12.2023	340.822
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	406.933
Ejendomsporteføljen	
Antal ejendomme	1
Antal lejemål	
Bolig	146
Erhverv	10
Langsigtet inflation	2,0%
Gennemsnitlig afkastkrav	3,5%
Gennemsnitlig tomgang lejebudget	
Bolig	0,1%
Erhverv	0,0%
Gennemsnitlig m2 pris (kroner)	29.393

Værdien af grunde og investeringsejendomme ifølge seneste offentlige vurdering udgør 168.000 t. kr.

Note 6

Virksomhedskapital

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de 5 seneste regnskabsår.

Aktierne ejes af Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer med hjemsted i Gentofte kommune.

Hele aktiekapitalen er udstedt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Note 7	Gæld i alt	Gæld i alt	Afdrag	Restgæld
Langfristede gældsforpligtelser	1.1.2023	31.12.2023	første år	efter 5 år
Lejedesposita	8.242	8.259	-	-
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.242	8.259	-	-

Note 8

Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt selskabsskat som følge af, at selskabet er fritaget for selskabsskat iht. selskabsskatteovens særlige regler for selskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkast-beskatningsloven (PAL) i modervirksomheden. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser for PAL beskatning, påhviler der selskabet en udskudt selskabsskatteforpligtelse på 73.155 t. kr.

Note 9

Nærtstående parter

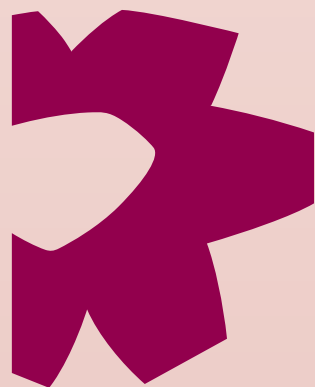
Selskabet har udover direktion og bestyrelse følgende nærtstående parter:

Selskabet er 100 % ejet af Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer, Tuborg Boulevard 3, Hellerup, som aflægger koncernregnskab, der omfatter selskabet.

Selskabet har et forrentet lånemellemværende på markedsmæssige vilkår med Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseekretærer.

Renten af mellemværendet indgår i 2023 med en indtægt på 30 t. kr. mod en indtægt på 29 t. kr. i 2022.

pka



Tuborg Boulevard 3
2900 Hellerup
Cvr-nr. 62 91 36 14

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jannie Rechnagel

Dirigent

Serienummer: 38760243-3cb3-47a2-aa41-fbe780465cfe

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-04-28 20:31:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 18WLG-ISJUZ-GS1GQ-5EPS8-DO74X-0CKKO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**